

САНГИЙН САЙД, ЭДИЙН ЗАСАГ, ХӨГЖЛИЙН
САЙД, СОЁЛ, СПОРТ, АЯЛАЛ ЖУУЛЧЛАЛ, ЗАЛУУЧУУДЫН САЙДЫН
ХАМТАРСАН ТУШААЛЫН ТӨСӨЛ

2025 оны ... сарын ...өдөр

Дугаар ____/____/____

Улаанбаатар хот

Журам, аргачлал батлах тухай

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.6 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1.“Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийх журам”-ыг нэгдүгээр хавсралтаар, “Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг хоёрдугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2.Энэхүү тушаалыг үйл ажиллагаандаа мөрдөн, хэрэгжилтийг хангаж ажиллахыг Оюуны өмчийн газрын дарга (Г.Элбэгсайхан), тушаалын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Сангийн яамны Төрийн нарийн бичгийн дарга (М.Баярмагнай), Эдийн засаг, хөгжлийн яамны Төрийн нарийн бичгийн дарга (И.Батхүү), Соёл, спорт, аялал жуулчлал, залуучуудын яамны Төрийн нарийн бичгийн дарга (Б.Даваацэрэн) нарт даалгасугай.

САНГИЙН САЙД

ЭДИЙН ЗАСАГ,
ХӨГЖЛИЙН САЙД

СОЁЛ, СПОРТ, АЯЛАЛ
ЖУУЛЧЛАЛ ЗАЛУУЧУУДЫН
САЙД

Б.ЖАВХЛАН

Ж.ЭНХБАЯР

Ч.УНДРАМ

Сангийн сайд, Эдийн засаг, хөгжлийн сайд, Соёл, спорт, аялал жуулчлал, залуучуудын сайдын хамтарсан 2025 оны дугаар сарын-ний өдрийн дугаар тушаалын нэгдүгээр хавсралт

БИЕТ БУС ХӨРӨНГӨ БОЛОН ОЮУНЫ ӨМЧИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ЖУРАМ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийхтэй холбоотой харилцааг энэ журмаар зохицуулна.

1.2.Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Оюуны өмчийн тухай хууль, Иргэний хууль, Барааны тэмдэг, газар зүйн заалтын тухай хууль, Зохиогчийн эрхийн тухай хууль, Патентын тухай хууль, Соёлын бүтээлч үйлдвэрлэлийг дэмжих тухай хууль, Үнэлгээний олон улсын стандарт (цаашид “ҮОУС” гэх), үнэлгээний үндэсний стандарт, бусад холбогдох хууль, журам, аргачлалыг баримтална.

1.3.Үнэлгээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр үнэлгээчин, үнэлгээний хуулийн этгээд (цаашид “үнэлгээчин” гэх) хийнэ.

Хоёр.Хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага

2.1.Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийхдээ тухайн биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн онцлог байдлыг судалж, холбогдох хууль, тогтоомж, стандартад заасан бэлтгэл ажлыг хангасан байх бөгөөд дараах шаардлагыг хангасан байна. Үүнд

2.1.1.үнэлгээчний эрх, хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй байх;

2.1.2.оюуны өмчийн үнэлгээ хийх үнэлгээчин нь Оюуны өмчийн тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1-д заасан сургалтад хамрагдаж, гэрчилгээ авч, 21.3-т заасан оюуны өмчийн үнэлгээ хийх эрх бүхий этгээдийн жагсаалтад бүртгэгдсэн байх;

2.1.3.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасны дагуу үнэлгээний хараат бус байдлыг хангасан байх.

2.2.Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээнд “Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг баримтална.

2.3.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.1.4, 23.1.5 дахь заалтад заасан олон улсын хөрөнгийн үнэлгээний тайлагналын стандартын дагуу мэргэжлийн байгууллагаас боловсруулан гаргасан гэрээт ажлын захидал, үнэлгээний шалгах хуудас зэрэг үлгэрчилсэн загвар, заавар, хэрэглээний тайлбар, зөвлөмжийг ашиглан биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг үнэлнэ.

2.4.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1.1-д заасан үндэслэлээр үнэлгээ хийх бол ажлын цар хүрээ, хийх ажлын төлөвлөгөөнд тулгуурлан бичгээр байгуулсан гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгэнэ.

2.5.Үнэлгээний зорилго, зориулалт, хэрэглэх үнэ цэнийн суурь, үнэлгээний өдөр, зорилтот хэрэглэгч, үнэлгээ хийх хугацаа, үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхтэй холбоотой гарах зардал, үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх нөхцөл зэрэг

ажлын цар хүрээг үйлчлүүлэгчид танилцуулан гэрээт ажлын захидлаар баталгаажуулна.

2.6.Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн онцлог, тодорхой бус, нарийн төвөгтэй байдлыг харгалзан, оюуны өмчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч, холбогдох салбарын мэргэжилтнийг татан оролцуулж болно.

2.7.Оюуны өмчийн хүчинтэй хугацаа, төлөвийн мэдээллийг оюуны өмчийн мэдээллийн сан, оюуны өмчийн газраас эрхлэн гаргасан албан ёсны хэвлэлийн мэдээлэлтэй тулган баталгаажуулж үнэлгээнд хэрэглэж болно.

2.8.Үнэлгээчин нь шаардлагатай тохиолдолд оюуны өмчийн газар, оюуны өмчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр оюуны өмчтэй холбоотой лавлагаа, дүгнэлт мэдээллийг гаргуулан авах бөгөөд хэрэв оюуны өмчийн зөрчилтэй бол зөрчлийг арилгасны дараа үнэлгээ хийнэ.

Гурав.Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

3.1.Үнэлгээний тайлан нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар 8.2-т заасан шаардлага, ҮОУС, үнэлгээний үндэсний стандартад нийцүүлэн бэлтгэнэ.

3.2.Хөрөнгийн үнэлгээний тайланд мэргэжлийн байгууллагын тайлангийн мэдээллийн санд бүртгүүлсэн цахим дугаарыг хэрэглэнэ.

3.3.Хөрөнгийн үнэлгээний тайланг үйлчлүүлэгчид хүлээлгэн өгснөөс хойш ажлын 5 өдрийн дотор Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 25.2-т заасан мэдээллийг хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн санд оруулна.

3.4.Хууль, дүрэм журмыг баримтлан үнэлгээ хийх явцад ҮОУС-д зааснаас өөр шаардлага тавигдан гажилт үүссэн тохиолдолд үнэлгээний тайланд тодруулга хийн, баримтжуулна.

3.5.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.2-т заасан үнэлгээг хийхдээ ҮОУС-д заасны дагуу хөрөнгийн үнэлгээний тухайн ажилд оролцоогүй, зохих туршлага, мэдлэг бүхий үнэлгээний хуулийн этгээдээр үнэлгээний нягтлах шалгалт хийлгэсэн байна.

3.6.Хөрөнгийн үнэлгээний тайланг бичгээр үйлдэх ба гүйцэтгэх захирал, гүйцэтгэсэн үнэлгээчин гарын үсэг зурж, тамга, тэмдэг даран баталгаажуулна.

Дөрөв.Үнэлгээний үйл ажиллагаанд тавих хяналт, шалгалт

4.1.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаандаа дотоод чанарын хяналтыг хэрэгжүүлнэ.

4.2.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд ашигласан орц мэдээлэл болох үйлчлүүлэгчээс хүлээн авсан мэдээлэл, цуглуулсан судалгаа, нотолгоо баримт мэдээллийг үнэлгээний тайлангийн хамт архивын нэгж болгон хадгална.

4.3.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.2-т заасан нөхцөл, шаардлагыг зөрчсөн гэж үзвэл захиалагч, үйлчлүүлэгч болон гуравдагч этгээд нь хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагад гомдол гарган шийдвэрлүүлнэ.

4.4.Үнэлгээний тайлантай холбоотой гомдол, маргааныг хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын дэргэдэх Мэргэжлийн болон ёс зүйн зөвлөл хянан шийдвэрлэнэ.

Сангийн сайд, Эдийн засаг, хөгжлийн сайд, Соёл, спорт, аялал жуулчлал, залуучуудын сайдын хамтарсан 2025 оны дугаар сарын-ний өдрийн дугаар тушаалын хоёрдугаар хавсралт

БИЕТ БУС ХӨРӨНГӨ БОЛОН ОЮУНЫ ӨМЧИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ АРГАЧЛАЛ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энэ аргачлалыг биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, тэдгээрийг хэсэгчлэн болон бүхэлд нь шилжүүлэх, хувь оролцоог тодорхойлох, хөрөнгө оруулалт хийх, эдийн засгийн үр ашгийг тооцох, зээлийн барьцаа, хөрөнгийн баталгаа, санхүүгийн тайлагналын, татварын, даатгалын маргааны болон удирдлагын дотоод шийдвэр гаргалт, бусад зорилгоор оюуны өмчийн үнэ цэнийг тодорхойлоход хэрэглэнэ.

1.2.Бизнес дэх биет бус хөрөнгийг үнэлэхдээ Сангийн сайд, Санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын хамтарсан тушаалаар батлагдсан “Бизнесийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг хамт хэрэглэж болно.

Хоёр.Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн төрөл

2.1.Биет бус хөрөнгийн үнэлгээнд Үнэлгээний олон улсын стандарт (цаашид “ҮОУС” гэх)-д заасан дараах төрлийн хөрөнгийг хамруулна. Үүнд:

- 2.1.1.маркетингтай холбоотой биет бус хөрөнгө;
- 2.1.2.худалдан авагчтай холбоотой биет бус хөрөнгө;
- 2.1.3.урлагтай холбоотой биет бус хөрөнгө;
- 2.1.4.гэрээтэй холбоотой биет бус хөрөнгө;
- 2.1.5.технологитой холбоотой биет бус хөрөнгө.

2.2.Оюуны өмчийн үнэлгээнд Оюуны өмчийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-д заасан дараах төрлийн хөрөнгийг хамруулна. Үүнд:

- 2.2.1.зохиогчийн эрх болон түүнд хамаарах эрх;
- 2.2.2.патент, түүний төрлүүд;
- 2.2.3.ашигтай загвар;
- 2.2.4.бүтээгдэхүүний загвар;
- 2.2.5.барааны тэмдэг, түүний төрлүүд;
- 2.2.6.газар зүйн заалт.

2.3.Үнэлгээчин нь үнэлж буй биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг бусад хөрөнгө, эсхүл бизнесээс салгах боломжтой эсэхийг нягталж, зөв ангилан тодорхойлсон байна.

Гурав.Биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийх ажлын үе шат

3.1.Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийхдээ дараах үе шатыг баримтална:

- 3.1.1.үнэлгээний ажлын зорилго ба зориулалт, зориулагдсан хэрэглээнд нийцсэн үнэ цэнийн суурийг сонгож, үнэлгээний ажлын цар хүрээг тодорхойлох;
- 3.1.2.үнэлгээний багийн бүрэлдэхүүн, оролцоо, төлөвлөгөө, төсөв, ажлын хуваарийг боловсруулах;
- 3.1.3.үнэлж буй биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг тодорхойлох;
- 3.1.4.үйлчлүүлэгчтэй гэрээ байгуулж, гэрээт ажлын нөхцөлийг тохиролцож гэрээт ажлын захидлаар баталгаажуулах;
- 3.1.5.шаардлагатай мэдээллийн судалгаа хийж, мэдээллийн найдвартай, бодитой байдлыг нягтлан шинжилгээ хийх;

3.1.6.биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн онцлог шинж чанаруудыг тодорхойлох;

3.1.7.үнэлгээний тохиромжтой хандлага, аргуудыг сонгож, үнэ цэнийн тооцоолол хийх;

3.1.8.үнэлгээний үр дүнг нэгтгэн хөрөнгийн үнэлгээний тайлан бэлтгэж, үйлчлүүлэгчид хүргүүлэх.

3.2.Үнэлгээчин нь ҮОУС-ын дагуу дараах үнэ цэнийн сууриудаас үнэлгээний зорилгод тохирох суурийг сонгон хэрэглэнэ:

3.2.1.зах зээлийн үнэ цэнийн суурь;

3.2.2.бодит үнэ цэнийн суурь;

3.2.3.зах зээлийн түрээсийн төлбөрийн үнэ цэнийн суурь;

3.2.4.тэгш шударга үнэ цэнийн суурь;

3.2.5.хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнийн суурь;

3.2.6.өргөжилтийн хэмнэлтийн үнэ цэнийн суурь;

3.2.7.устгалын үнэ цэнийн суурь;

3.2.8.бусад.

3.3.Үнэлгээчин нь дор дурдсан мэдээллийн судалгаа хийнэ:

3.3.1.биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчид хамаарах бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ, бүтээл, туурвил, тэдгээрийн хэрэглэгчийн зан төлөвийн, өрсөлдөгчийн, зах зээлийн, бизнесийн судалгаа, мэдээлэл;

3.3.2.ижил, төстэй хөрөнгө, хөрөнгийн эрх шилжүүлэх, ашиглуулах гэрээтэй холбоотой зах зээлийн мэдээлэл;

3.3.3.биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн өнөөгийн ашиглалтын байдал, санхүүгийн тайлан, түүний тодруулга, өртөг зардлын хэмнэлт, өгөөж, үр ашиг, үйл ажиллагааны талаар үйлчлүүлэгчийн бэлтгэсэн албан ёсны баримт, мэдээлэл;

3.3.4.биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн түүхэн, ирээдүйн ашиглалтын талаар зохиогч, хэрэглэгч, эрх эзэмшигчийн бэлтгэсэн төлөвлөгөө, ярилцлага тодруулга, тэмдэглэл;

3.3.5.оюуны өмчийн эрхийн хамгаалалтын үндэсний болон олон улсын бүртгэл, салбарын хууль, олон улсын конвенц, хууль, эрх зүйн орчны судалгаа;

3.3.6.Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай болон Байгууллагын нууцын тухай хуульд зааснаас бусад мэдээлэл.

3.4.Үнэлгээчин нь дараах хүчин зүйлийг харгалзан үнэлгээ хийхэд тохиромжтой аргыг сонгоно:

3.4.1.үнэлгээний зорилго;

3.4.2.хөрөнгийн төрөл, онцлог;

3.4.3.үнэлгээний гэрээт ажлын нөхцөл, зориулагдсан хэрэглээ;

3.4.4.үнэ цэнийн суурь;

3.4.5.мэдээллийн найдвартай, бэлэн олдоцтой байдал;

3.4.6.бусад.

3.5.Цуглуулсан мэдээллийн бодитой, найдвартай байдлыг үнэлж, дүгнэхийн тулд дараах шинжилгээнүүдийг хийвэл зохино:

3.5.1.макро эдийн засгийн, салбарын, зах зээлийн шинжилгээ;

3.5.2.оюуны өмчийн хамгаалалтын байдал, урьдчилсан хайлт;

3.5.3.эрхийн шимтгэлийн хувийн шинжилгээ;

3.5.4.санхүүгийн тайлангийн шинжилгээ;

3.5.5.бусад.

Дөрөв.Үнэлгээ хийх хандлага, аргууд

4.1.Үнэлгээчин нь зах зээлийн, орлогын, өртгийн хандлагын тохиромжтой аргыг ашиглан биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

4.2.Үнэлгээний гэрээт ажлын нөхцөл, үнэлгээний зорилго, орц мэдээллийн найдвартай, бэлэн олдоцтой байдал, үнэлгээний аргыг хэрэглэх нөхцөлийг харгалзан хэд хэдэн аргыг сонгон хэрэглэсэн бол аргуудын үр дүнг шинжлэн тохируулж, ач холбогдлын хувийн жингээр жинлэх замаар үнэ цэнийн эцсийн дүгнэлтийг гаргана.

№	Хандлага, аргын нэр	Тооцоолсон дүн (Pi), мян.төг	Ач холбогдлын хувийн жин (Wi)	Дүн, мян.төг $P=\sum(Pi*Wi)$
1	Арга 1			
2	Арга 2			
3	Арга 3			

4.3.Бизнесийн үнэ цэнийн биет бус хөрөнгөд ногдох үнэ цэнээс тодорхойлогдох биет бус хөрөнгийн үнэ цэнийг хасаж тодорхойлогдохгүй биет бус хөрөнгө (гүүдвил)-ийн үнэ цэнийг тооцно.

Тав.Зах зээлийн хандлага

5.1.Зах зээлийн хандлагыг үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчтэй жишиж болох ижил, эсхүл төстэй хөрөнгийн арилжааны мэдээлэл бэлэн, олдоцтой байгаа тохиолдолд хэрэглэнэ.

5.2.Зах зээлийн хандлагаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийхдээ түүний төрөл, онцлог, ялгаатай шинж байдлыг харгалзан жиших ажил гүйлгээний аргыг хэрэглэнэ.

5.3.Жиших ажил гүйлгээний аргаар үнэлгээ хийхэд дараах үе шатыг баримтална:

5.3.1.жишиж болохуйц зах зээлийн арилжааны, эрх шилжүүлэх мэдээлэл, судалгаанд үндэслэн үнэлгээний гол хэмжигдэхүүнийг тодорхойлох;

5.3.2.харьцуулалт хийх нэгжийг тодорхойлох;

5.3.3.жиших хөрөнгө болон үнэлж байгаа хөрөнгийн хоорондох ижил, төстэй ба ялгаатай талуудын тоон болон чанарын зэрэгцүүлсэн шинжилгээг хийх;

5.3.4.зэрэгцүүлсэн шинжилгээг үндэслэн жиших хөрөнгө тус бүрийн үнэлгээний гол хэмжигдэхүүнд тохируулга хийн тохируулга хийгдсэн жиших үнийг тодорхойлох;

5.3.5.тохируулга хийгдсэн жиших үнийг ач холбогдлын хувиар жинлэн, эсхүл дундажлан биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

5.4.Үнэлгээчин нь үнэлгээний гол хэмжигдэхүүнд дараах мэдээллийг авч үзнэ:

5.4.1.биет бус хөрөнгийн төрөл, оюуны өмчийн эрхийн төрөл;

5.4.2.оюуны өмчийн эрхийн хамгаалалт хүчинтэй газар зүйн бүс, нутаг дэвсгэр, улс орон (үндэсний, олон улсын, тухайн улсын);

5.4.3.эрхийн хамгаалалтын хүрээ (ангилал, тодорхойлолт, томьёолол);

5.4.4.эрхийн хүчинтэй болон эдийн засгийн ашиглалтын хугацаа;

5.4.5.биет бус хөрөнгөд хамаарах бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ, бизнесийн салбарын ангилал, түүхэн болон хүлээгдэж буй өсөлтийн хувь;

5.4.6.биет бус хөрөнгийн өгөөж бий болгох чадвар боломж, ашигт байдал;

5.4.7.роялти хувь;

- 5.4.8.гэрээний төрөл, хугацаа, онцлог нөхцөл ба хязгаарлалт, төлбөрийн нөхцөл;
- 5.4.9.бусад.

Зургаа.Орлогын хандлага

6.1.Орлогын хандлагыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ:

- 6.1.1.хөрөнгийн орлого бий болгох чадвар нь үнэ цэнэд нөлөөлөх гол хүчин зүйл байх;
- 6.1.2.ирээдүйн орлогын дүн ба орлого бий болгох хугацааны талаар ул үндэслэлтэй төсөөлөл хийх боломжтой байх;
- 6.1.3.орлого бий болгож хараахан эхлээгүй боловч орлого бий болгоно гэж төсөөлсөн байх.

6.2.Орлогын хандлагаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийхдээ илүүдэл ашгийн арга, эрхийн шимтгэлээс чөлөөлөх арга, урамшуулалт ашгийн арга буюу орших ба үл орших арга, грийнфиелдийн (буюу “ногоон тал”-ын) арга, дистрибьютерийн аргын аль тохиромжтойг сонгон хэрэглэнэ.

6.3.Илүүдэл ашгийн аргаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтална:

6.3.1.биет бус хөрөнгө, оюуны өмч болон мөнгөн гүйлгээг бий болгоход оролцох бусад хөрөнгийн (цаашид “хувь нэмэр оруулагч хөрөнгө” гэх) ирээдүйн орлогын дүн ба хугацааны төсөөллийг зохиох;

6.3.2.биет бус хөрөнгө, оюуны өмч болон хувь нэмэр оруулагч хөрөнгийн ирээдүйн орлогыг бий болгоход шаардлагатай зардлын дүн ба хугацааны төсөөллийг зохиох;

6.3.3.биет бус хөрөнгө, оюуны өмчийг шинээр бүтээн бий болгоход оролцдоггүй зардлыг хасаж, төсөөлсөн зардлын дүнг тохируулах;

6.3.4.төсөөлсөн орлого ба зардлын дүнд ажлын капитал, үндсэн хөрөнгө, ажиллах хүчин, үнэлж буй биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчөөс бусад тодорхойлсон биет бус хөрөнгө зэрэг хувь нэмэр оруулагч хөрөнгийг тодорхойлох;

6.3.5.хувь нэмрээ оруулагч хөрөнгө нэг бүрийн хувьд тухайн хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэлийн үнэлгээнд тулгуурлан өгөөжийн зохих хувь хэмжээг тодорхойлох;

6.3.6.төсөөллийн хугацааны үе бүрийн төсөөлсөн нийт ашгаас хувь нэмрээ оруулагч хөрөнгүүдэд хамаарах өгөөжийг хасан үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө, оюуны өмчид ногдох өгөөжийн дүнг тодорхойлох;

6.3.7.биет бус хөрөнгө, оюуны өмчид ногдох өгөөжийн дүнг тохиромжтой хувиар хорогдуулан биет бус хөрөнгө, оюуны өмчийн үнэ цэнийг тодорхойлно;

6.3.8.санхүүгийн тайлагналын болон татварын зориулалтаар үнэлгээ хийхдээ хорогдуулгын зардлын татварын хэмнэлтийг тооцож болно.

6.4.Энэ журмын 6.3.3-т заасан биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг шинээр бүтээн бий болгох зардалд дараах зардлыг хамруулахгүй:

6.4.1.шинэ технологийг хөгжүүлэн боловсруулахтай холбоотой судалгаа хөгжүүлэлтийн зардал;

6.4.2.шинэ худалдан авагчдыг олж авахтай холбоотой маркетингийн зардал.

6.5.Эрхийн шимтгэлээс чөлөөлөх аргаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийхдээ дараах үе шатыг баримтална:

6.5.1.үнэлж буй биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн ашиглалтын хугацаагаар орлогын төсөөллийг боловсруулах;

6.5.2.үнэлж буй биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн эрхийн шимтгэлийн хувийг тодорхойлох;

6.5.3.эрхийн шимтгэлийн хувийг үндэслэн бусдад төлөхгүй эрхийн шимтгэлийн төлбөрүүдийг тооцоолох;

6.5.4.үнэлж буй хөрөнгө болон жиших хөрөнгийн хувьд гэрээний аливаа хязгаарлалт, урьдчилгаа төлбөр, лицензээр эзэмшихтэй холбоотой засвар үйлчилгээ, маркетингийн зардлыг лицензийн гэрээгээр хүлээн авагч эсхүл лиценз олгогчийн аль нь хариуцаж байгааг харгалзан нэмэлт зардлуудыг тооцоолох;

6.5.5.хэрэв төсөөлсөн өртөг ба эрхийн шимтгэлийн төлбөрүүд нь татвараас хасагдах зардалд тооцогддог бол тухайн хөрөнгөтэй холбоотой татварын хэмнэлтийг тодорхойлох;

6.5.6.үнэлж буй биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн төсөөлсөн орлогыг тохиромжтой хувиар хорогдуулах буюу тухайн хөрөнгөтэй холбоотой хэмнэлтүүдийг капиталжуулан өнөөгийн үнэ цэнийг тодорхойлох.

6.6.Урамшуулалт ашгийн арга буюу “оршин байх ба үл орших” аргаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийхдээ дор дурдсан үе шатыг баримтална:

6.6.1.үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг оролцуулан бүх хөрөнгийг ашиглана гэж тооцон “оршин байх” хувилбараар ирээдүйн мөнгөн гүйлгээг зохиох;

6.6.2.ирээдүйн мөнгөн гүйлгээг тохиромжтой хувиар хорогдуулан “оршин байх” хувилбараар бизнесийн үнэ цэнийг тооцоолох;

6.6.3.үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчөөс бусад бүх хөрөнгийг ашиглана гэж тооцон “үл орших” хувилбараар ирээдүйн мөнгөн гүйлгээг зохиох;

6.6.4.ирээдүйн мөнгөн гүйлгээг тохиромжтой хувиар хорогдуулан “үл орших” хувилбараар бизнесийн үнэ цэнийг тооцоолох;

6.6.5.”оршин байх” хувилбараар тооцоолсон бизнесийн үнэ цэнээс “үл орших” хувилбараар тооцоолсон бизнесийн үнэ цэнийг хасаж үнэлж буй биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

6.7.”Оршин байх” болон “үл орших” хувилбарт ижил хорогдуулах хувийг ашиглах бөгөөд хувилбаруудын үр дүнгийн зөрүүг магадлалын хувиар жинлэж болно.

6.8.Грийнфиелдийн арга буюу “ногоон тал”-ын аргаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг үнэлгээ хийхдээ дараах үе шатыг баримтална:

6.8.1.үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмч нь бизнесийн өмчилж буй цорын ганц хөрөнгө гэдэг төсөөлөлд үндэслэн мөнгөн урсгалын төсөөллийг бизнес тогтворжих хүртэлх хугацаагаар боловсруулна;

6.8.2.бизнесийн үйл ажиллагааг хэвийн явуулахад шаардлагатай үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгө, биет бус хөрөнгийг худалдан авах, барьж байгуулах, түрээслэхтэй холбоотой зардлыг хасаж мөнгөн урсгалыг тохируулна;

6.8.3.тохируулсан мөнгөн урсгалыг тохиромжтой хувиар хорогдуулж биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

6.9.Дистрибьютерийн арга буюу хэсэгчлэн хуваах аргаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийхдээ дараах үе шатыг баримтална:

6.9.1.одоо байгаа худалдан авагчдын тооны өөрчлөлтийг харгалзан тооцож орлогын төсөөллийг боловсруулах;

6.9.2.үнэлж байгаа бизнестэй төсөөтэй худалдан авагчийн харилцаа бүхий жиших дистрибьютерүүдийг тодорхойлж, тэдгээрийн олох ашгийн хувь хэмжээг тооцоолох;

6.9.3.уг тодорхойлсон дистрибьютерийн олох ашгийн хувь хэмжээг орлогын төсөөлөлд хэрэглэх;

6.9.4.төсөөлсөн орлого ба зардалтай холбоотой хувь нэмрээ оруулагч хөрөнгүүдийг тодорхойлох;

6.9.5.хувь нэмрээ оруулагч хөрөнгө тус бүрийн өгөөжийн хувийг тооцоолох;

6.9.6.уг дистрибьютерийн төсөөлсөн ашгаас хувь нэмрээ оруулагч хөрөнгийн өгөөжийг хасаж тухайн үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчид хамаарах илүүдэл ашгийг тооцоолох;

6.9.7.илүүдэл ашгийн ирээдүйн мөнгөн гүйлгээг хорогдуулж биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн өнөөгийн үнэ цэнийг тодорхойлох.

6.10.Үнэлгээчин нь хорогдуулах хувийг тодорхойлохдоо үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчтэй төстэй хөрөнгийн стандарт хэмжигдэхүүн (бенчмарк)-ийг харгалзан үзсэн байна.

6.11.Биет бус хөрөнгө, оюуны өмчийн төрлөөс хамаарч хуулийн хүчинтэй хугацаанаас гадна технологийн, үүрэг ажиллагааны, эдийн засгийн хоцрогдол болон уг хөрөнгөд хамаарах бүтээгдэхүүн үйлчилгээний амьдралын мөчлөг зэрэг хүчин зүйлсийг харгалзан эдийн засгийн ашиглалтын хугацааг тодорхойлно.

Долоо.Өртгийн хандлага

7.1.Өртгийн хандлагыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ:

7.1.1.хуулийн саад хязгаарлалтгүйгээр үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчтэй бараг ижил хэрэгцээт чанар бүхий хөрөнгийг дахин бий болгох боломжтой байх;

7.1.2.үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг дахин шинээр бий болгох боломжтой байх;

7.1.3. биет бус хөрөнгө, оюуны өмч нь орлогыг шууд бий болгодоггүй бөгөөд тухайн хөрөнгийн өвөрмөц онцлог нь орлогын хандлага, эсхүл зах зээлийн хандлагыг ашиглах ямар ч боломжгүй байх;

7.1.4.хэрэглэж буй үнэ цэнийн суурь нь орлуулалтын өртөгт суурилан орлуулалтын үнэ цэнийг тодорхойлох.

7.2.Өртгийн хандлагаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээг хийхдээ орлуулалтын өртгийн аргыг хэрэглэнэ.

7.3.Орлуулалтын өртгийн аргаар биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтална:

7.3.1.үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн ашиглалтыг орлуулах шууд болон шууд бус зардлуудыг тодорхойлох;

7.3.2.үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмч нь хоцрогдолд ордог тохиолдолд эдийн засгийн хоцрогдлыг тодорхойлох;

7.3.3.тохиромжтой бол ашгийн нэмэгдлийг тодорхойлох;

7.3.4.шаардлагатай тохиолдолд алдагдсан боломжийн өртгийг тодорхойлох;

7.3.5.шууд болон шууд бус зардлын дүнгээс эдийн засгийн хоцрогдлыг хасаж, ашгийн нэмэгдэл болон алдагдсан боломжийн өртгийг нэмж үнэлж байгаа биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэ цэнийг тодорхойлох.

Найм.Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

8.1.Үнэлгээчин нь биет бус хөрөнгө болон оюуны өмчийн үнэлгээ хийсэн аргын сонголт, үнэлгээний үр дүнг эцэслэхэд хэрэглэсэн жинлэлт, үнэлгээний тооцоололд хэрэглэсэн гол хүчин зүйлүүдийн тодорхойлолт, тайлбар, судалгаа шинжилгээний

дүгнэлт, үнэлгээний тооцооллын үндэслэлийг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.3-т заасны дагуу үнэлгээний тайланд тодорхой тусгасан байна.

8.2.Үнэлгээний тайланд үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх ба хязгаарлах нөхцөл, гажилт, хэрэглэсэн төсөөлөл нь нотлогдохуйц, үндэслэлтэй байна.

8.3.Салбарын мэргэжилтэн, оюуны өмчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийг үнэлгээний ажилд татан оролцуулсан тохиолдолд гаргасан дүгнэлт, тодорхойлолт, мэдээлэл, нягтлах шалгалтын тайланг уг үнэлгээний тайланд хавсаргана.

* * *